

TIPO DE PRODUCTO
RESOLUCIÓN

NO. DE PRODUCTO
DNRT-R-2021-00035

FECHA
05-04-2021

NO. EXPEDIENTE
DNRT-E-2020-0294

DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS

En la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los cinco (05) días del mes de abril del año dos mil veintiuno (2021), años 177 de la Independencia y 158 de la Restauración.

La **DIRECCIÓN NACIONAL DE REGISTRO DE TÍTULOS**, con sede en el Edificio de la Jurisdicción Inmobiliaria, situado en la esquina formada por las avenidas Independencia y Enrique Jiménez Moya, de esta ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a cargo de su Director Nacional, **Lic. Ricardo José Noboa Gañán**; en ejercicio de sus competencias y funciones legales, emite la siguiente Resolución:

En ocasión del **Recurso Jerárquico**, interpuesto en fecha once (11) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), por la señora **Lucia Mateo Bautista**, dominicana, mayor de edad, soltera, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 001-0039051-7, domiciliada y residente en la autopista San Isidro, Residencial Palmera Oriental III, Edificio M, piso 4, apartamento M-402, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana; quien tiene como abogada constituida y apoderada especial a la **Lcda. Nereyda Frias Puello**, dominicana, mayor de edad, portadora de la Cédula de Identidad y Electoral No. 068-0030679-4, con estudio profesional abierto en la calle Nicolás de Jesús López Rodríguez No. 6, Brisas del Este, municipio Santo Domingo Este, provincia Santo Domingo, República Dominicana.

En contra del Oficio No. ORH-00000044609, relativo al expediente registral No. 9082021072698, de fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo.

VISTO: El expediente registral No. 9082021041741, inscrito el veintinueve (29) del mes de enero del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:07:42 p. m., contentivo de solicitud de rectificación de registros relativos al estado civil, en lo que respecta a la señora **Lucila Mateo Bautista**, en virtud de: **a)** Instancia de solicitud de rectificación de registros relativos al estado civil, de fecha 13 de enero del año 2021, emitida por la Lcda. Nereyda Frias Puello, y; **b)** Compulsa notarial de la declaración jurada de fecha 04 de enero del año 2021, instrumentada por el Lcdo. Francisco Javier Beltre Luciano, notario público de los del número del Distrito Nacional, matrícula No. 4465, en relación al inmueble identificado: “*Unidad funcional M15, identificada*”

como **401455147292 : M15**, de Condominio Residencial Palmera Oriental Etapa 3, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula No. **4000281519**"; actuación que fue calificada de manera negativa por el Registro de Títulos de Santo Domingo, mediante oficio No. ORH-00000043939, de fecha dos (02) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021).

VISTO: El expediente registral No. 9082021072698, inscrito el dieciséis (16) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), a las 12:29:01 p. m., contenido de solicitud de reconsideración, presentada ante el Registro de Títulos de Santo Domingo, en contra del citado Oficio No. ORH-00000043939, a fin de que dicha oficina registral se retracte de su calificación inicial; proceso que culminó con el acto administrativo impugnado mediante el presente recurso jerárquico.

VISTO: El acto de alguacil No. 172-2021, de fecha nueve (09) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el ministerial Ismael Cuevas Ferreras, Alguacil Ordinario de la Cámara Penal de la Corte de Apelación del Departamento Judicial de Santo Domingo; mediante el cual la señora **Lucila Mateo Bautista**, notifica el presente recurso jerárquico al señor **Francisco Audo Manuel Mateo y Mora**.

VISTO: Los asientos registrales relativos al inmueble identificado como: “*Unidad funcional M15, identificada como 401455147292: M15, de Condominio Residencial Palmera Oriental Etapa 3, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 4000281519*”.

VISTO: Los demás documentos que conforman el presente expediente.

PONDERACIÓN DEL CASO

CONSIDERANDO: Que, en el caso de la especie, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos está apoderada de un Recurso Jerárquico, en contra del Oficio No. ORH-00000044609, relativo al expediente registral No. 9082021072698, de fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; concerniente a la acción en reconsideración de una solicitud de rectificación de registros relativos al estado civil, en lo que respecta a la señora **Lucila Mateo Bautista**, sobre el inmueble identificado como: “*Unidad funcional M15, identificada como 401455147292 : M15, de Condominio Residencial Palmera Oriental Etapa 3, ubicado en el municipio de Santo Domingo Este, provincia de Santo Domingo; identificada con la matrícula No. 4000281519*”.

CONSIDERANDO: Que, en primer término, resulta imperativo mencionar que la parte recurrente tomó conocimiento del acto administrativo hoy impugnado en fecha cinco (05) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), e interpuso el presente recurso jerárquico el día once (11) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021), es decir, dentro de los quince (15) días calendarios establecidos en la normativa procesal

que rige la materia de que se trata¹; por lo que, en cuanto a la forma, procede declarar regular y válida la presente acción recursiva, por haber sido incoada en tiempo hábil y conforme a los requisitos formales.

CONSIDERANDO: Que, cuando el acto administrativo impugnado involucre a una o más personas diferentes al recurrente, la validez del recurso jerárquico está condicionada a la notificación del mismo a dichas partes; en virtud del artículo 163 del Reglamento General de Registro de Títulos. (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, al señor **Francisco Audo Manuel Mateo y Mora**, le fue notificado el presente recurso jerárquico, a través del citado acto de alguacil No. 172-2021; sin embargo, dicha parte no ha presentado escrito de objeciones, por tanto, se presume su aquiescencia a la acción recursiva de que se trata, en virtud de las disposiciones contenidas en el artículo 164, párrafo, del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, en el análisis de los documentos depositados en ocasión del presente recurso jerárquico, se puede evidenciar que la rogación original presentada ante la oficina de Registro de Títulos de Santo Domingo procura la rectificación del estado civil de la señora **Lucia Mateo Bautista**, para que conste como “soltera”, en vez de “casada”; bajo el fundamento de que al momento de la adquisición se encontraba soltera.

CONSIDERANDO: Que, el anterior expediente fue calificado de manera negativa por la precitada oficina registral, mediante el oficio No. ORH-00000043939, de fecha dos (02) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), fundamentando su decisión, en síntesis, bajo el argumento de que la hoy recurrente adquiere el inmueble objeto de esta acción recursiva en fecha 14 de septiembre de 2016, y el acta de divorcio data de fecha 14 de febrero de 2017, por lo que momento de la suscripción del contrato de compraventa se encontraba legamente casada con el señor **Francisco Audo Manuel Mateo y Mora**.

CONSIDERANDO: Que, el citado oficio No. ORH-00000043939, fue recurrido mediante una solicitud de reconsideración, y el Registro de Títulos de Santo Domingo declaró inadmisibles dicha acción, a través del acto administrativo hoy impugnado, en virtud de que no le fue notificada la misma a las demás partes envueltas en el proceso, dígase, al señor **Francisco Audo Manuel Mateo y Mora**; conforme lo establece el artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

CONSIDERANDO: Que, entre los argumentos contenidos en el escrito contentivo del presente recurso jerárquico, la parte recurrente indica, en síntesis, lo siguiente: **1)** que al momento de la señora **Lucila Mateo Bautista**, adquirir el derecho de propiedad del inmueble en cuestión, se encontraba soltera; **2)** que el Registro de Títulos de Santo Domingo, ocasionó agravio a la titular del inmueble, toda vez que declaró inadmisibles por falta de notificación, el recurso de reconsideración interpuesto en contra del oficio No. ORH-

¹ Aplicación combinada y armonizada de los artículos 77, párrafo I, de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario, párrafo II y 54, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo; y, 42 del Reglamento General de Registro de Títulos (*Resolución No. 2669-2009*).

00000043939, de fecha dos (02) de febrero del año dos mil veintiuno (2021), y; **3**) que por tratarse de un derecho conculcado en un bien, en el que se solicita cambiar el estado civil, no hay partes que notificar, ya que no se trata de un proceso litigioso.

CONSIDERANDO: Que, en relación al primer argumento de la parte recurrente que indica que: *“Al momento de la señora **Lucila Mateo Bautista**, adquirir el derecho de propiedad en el inmueble en cuestión, se encontraba soltera”*, esta Dirección Nacional tiene a bien establecer que, si bien es cierto, en el acto de venta de fecha 05 de julio del año 2016, se consignó el estado civil de la señora **Lucila Mateo Bautista**, como soltera, no menos cierto es que, dentro de los documentos que componen la transferencia inscrita mediante el expediente No. 9082018121947, también figura depositada la copia de la cédula de identidad y electoral de la titular, en la cual se establece su estado civil como casada, y a su vez, figura depositado el extracto del acta de divorcio de la referida señora, en la que se puede evidenciar que la misma disolvió su vínculo matrimonial con el señor **Francisco Audo Manuel Mateo y Mora**, mediante sentencia No. 3210/2016, de fecha 19 de diciembre del año 2016, pronunciada el veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016); es decir, que al momento de adquirir el derecho de propiedad en el inmueble en cuestión, su estado civil era casada.

CONSIDERANDO: Que, sobre ese aspecto, es importante señalar que el matrimonio se disuelve por la muerte de uno de los cónyuges o por el divorcio; de conformidad con la aplicación combinada de las disposiciones contenidas en el artículo 1 de la Ley No. 1306-Bis, sobre Divorcio, y el artículo 55, numeral 3, de la Ley No. 659-44, sobre Actos del Estado Civil.

CONSIDERANDO: Que, en consonancia con lo anterior, es preciso establecer que, el artículo 31 de la citada Ley No. 1306-Bis, estipula que: *“Los esposos, o el más diligente de ellos, estarán obligados a transcribir en el registro Civil la sentencia que haya admitido el divorcio; y hacer pronunciar éste, lo cual deberá hacerse no menos de ocho días francos después de pronunciada aquella”* (Subrayado es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, en efecto, el matrimonio se considera disuelto a partir del pronunciamiento de la sentencia que ordena el divorcio, ante la Oficialía del Estado Civil correspondiente; proceso que se concreta con la emisión del Acta de Divorcio.

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, y para el caso en cuestión, la sentencia que ordena el divorcio de los señores **Lucia Mateo Bautista** y **Francisco Audo Manuel Mateo y Mora**, fue debidamente pronunciada en fecha veintinueve (29) del mes de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), ante la Oficialía del Estado Civil de la Quinta Circunscripción de Santo Domingo Norte; a saber, cinco (05) meses después de que la señora **Lucia Mateo Bautista**, adquiriera el derecho de propiedad dentro del inmueble en cuestión.

CONSIDERANDO: Que, en lo que respecta al segundo y tercer argumento del accionante en jerarquía, que establece: *“el Registro de Títulos ocasionó agravio a la titular del inmueble, toda vez que declaró inadmisibles por falta de notificación, el recurso de reconsideración interpuesto, a pesar de que se trata de un derecho*

conculcado en un bien, en el que se solicita cambiar el estado civil, y que por ende no hay partes a notificar, ya que no se trata de un proceso litigioso”; esta Dirección Nacional tiene a bien establecer que, el caso en cuestión trata de una rectificación de registro relativa al estado civil de la señora **Lucia Mateo Bautista**, por lo que la modificación del estado civil de la referida señora, de casada a soltera, podría traer consigo el agravio de un tercero, que en este caso sería el cónyuge de dicha señora al momento de adquirir el inmueble.

CONSIDERANDO: Que, con base en lo anterior, el artículo 155 del Reglamento General de Registro de Títulos, establece que: *“Cuando el acto impugnado involucre a una o más personas diferentes al solicitante, la validez de la solicitud estará condicionada a la notificación mediante acto de alguacil de la misma a las partes involucradas”*; por lo que, en tal virtud, el Registro de Títulos actuó conforme a la normativa procesal vigente que rige la materia.

CONSIDERANDO: Que, en otro aspecto, el artículo 3, numeral 4, de la Ley No. 107-13, sobre los Derechos de las Personas en Sus Relaciones con la Administración Pública y Procedimiento Administrativo, establece el **Principio de Asesoramiento**, y en relación con el mismo plasma que: *“El personal al servicio de la Administración Pública deberá asesorar a las personas sobre la forma de presentación de las solicitudes y su tramitación”*. (Énfasis es nuestro).

CONSIDERANDO: Que, así las cosas, en aplicación del citado **Principio de Asesoramiento**, y la normativa vigente, hemos podido verificar que en el expediente en cuestión reposa el acto No. 5, de fecha once (11) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), instrumentado por el Lic. Francisco Javier Beltré Luciano, Notario Público de los del número para el Distrito Nacional; a través del cual el señor **Francisco Audo Manuel Mateo y Mora**, cede y traspasa la participación de su derecho de propiedad sobre el inmueble de referencia, a favor de la señora **Lucia Mateo Bautista**; por lo que se orienta a la parte recurrente a iniciar un proceso de partición del inmueble objeto de esta acción, por ante el Tribunal de Jurisdicción Original del Distrito Nacional, en virtud del ya que nos encontramos frente a una partición de inmueble registrado, que es de la exclusiva competencia de los Tribunales de la Jurisdicción Inmobiliaria, al tenor del artículo 55 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario.

CONSIDERANDO: Que, por los motivos antes expuestos, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos procede a rechazar en todas sus partes el presente recurso jerárquico, y en consecuencia confirma la calificación negativa realizada por el Registro de Títulos de Santo Domingo; tal y como se indicará en la parte dispositiva de la presente resolución.

CONSIDERANDO: Que finalmente, y habiendo culminado el conocimiento de la acción recursiva de que se trata, esta Dirección Nacional de Registro de Títulos ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo a practicar la cancelación del asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

POR TALES MOTIVOS, y vistos los artículos 55, 74, 75, 76 y 77 de la Ley No. 108-05, de Registro Inmobiliario; 10 literal “i”, 35, 56, 57, 58, 136, 152, 155, 160, 161, 162, 163, 164 y 165 del Reglamento

General de Registro de Títulos (Resolución No. 2669-2009); 1 y 31 de la Ley No. 1306-BIS, sobre Divorcio; 55, numeral 3, de la Ley No. 659-44, sobre Actos del Estado Civil; 3, numeral 4, de la Ley No. 107-13, de Derechos de las Personas en sus Relaciones con la Administración y de Procedimiento Administrativo;

RESUELVE:

PRIMERO: En cuanto a la forma, declara regular y válido el presente Recurso Jerárquico; por haber sido interpuesto en tiempo hábil y de conformidad con la normativa procesal que rige la materia.

SEGUNDO: En cuanto al fondo, rechaza el Recurso Jerárquico, incoado por la señora **Lucia Mateo Bautista**, en contra del Oficio No. ORH-00000044609, relativo al expediente registral No. 9082021072698, de fecha veintiocho (28) del mes de febrero del año dos mil veintiuno (2021), emitido por el Registro de Títulos de Santo Domingo; y en consecuencia, confirma la calificación negativa realizada por el referido órgano registral, por los motivos expuestos.

TERCERO: Ordena al Registro de Títulos de Santo Domingo a cancelar el asiento registral contentivo de la anotación del presente Recurso Jerárquico.

CUARTO: Ordena la notificación de la presente Resolución a las partes envueltas, para fines de lugar.

La presente Resolución ha sido dada y firmada en la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, en la fecha indicada.

Lic. Ricardo José Noboa Gañán
Director Nacional de Registro de Títulos

RJNG/bpsm